

4.8.96

2 - 2170

10

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מתאר מס' 8651/ג

שינוי לתכנית מתאר מס' 4543/ג (המופקדת)

ק י ב ו א ד

תקנון

המתכנן: אדר' גדי רובנשטיין א.ב. תכנון.

תאריך: 14/7

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 8651	
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה	
ביום 15.4.96 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8651
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4440
מיום 8.9.96 תשנ"ו ז'אב 4683

.../.

1. המחוז: הצפון.
2. הנפה: צפת.
3. המקום: קיבוץ דן.
4. מועצה אזורית: גליל עליון.

פרק א' - הוראות כלליות:

5. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר ג/ 5651 לקיבוץ דן המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 4543 (המופקדת) על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. שטח התכנית: 380.0 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

גושים	13235	13234
חלקות בחלקים/ בשלמות	2,4,5,6,7 9,10	2

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל/ קיבוץ דן.

9. מסמכי התכנית: (הם חלק בלתי נפרד ממנה)

- א) דפי הוראות (תקנון) 11 עמ'
- ב) תשריט יעודי שטחים בק.מ. 1:2500.

10. הינוזם והמבצע: קיבוץ דן.

11. מטרות התכנית:

- א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ דן.
- ב. קביעת יעדים ואזורים.
- ג. קביעת הוראות פיתוח.
- ד. קביעת קריטריונים להגשת בקשות להיתרי בניה.

- | | | |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|
| -קו כחול. | 1. גבול התכנית | 12. <u>ציוני התשריט:</u> |
| -קו כחול מרוסק. | 2. גבול תכנית מופקדת | |
| -בצבע צהוב. | 3. אזור מגורים | |
| -בצבע חום מותחם ירוק. | 4. אזור מבני משק | |
| -בצבע סגול. | 5. אזור תעשיה | |
| -בצבע ירוק מותחם חום. | 6. אזור ספורט | |
| -בצבע ירוק מותחם ירוק כהה. | 7. אזור פרטי פתוח | |
| -פסים ירוקים אלכסוניים. | 8. אזור חקלאי | |
| -בצבע תכלת. | 9. תעלת מים ונחל | |
| -בצבע אדום. | 10. דרכים מוצעות | |
| -ירוק כהה. | 11. דרך חירום | |
| -חום. | 12. שטח למבני ציבור | |

13. יחס לתכניות אחרות:

במקרה של סטירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה. שינוי לתכנית מפורטת 4543 (המופקדת).

פרק ב' - הגדרות - ההגדרות לפי חוק התכנון והבניה.

14. תכנית בינוי:

א. תשריט בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקרוני של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, יעודם, היטלם האופקי ושטחם, התווית שבילים ומדרכות כולל מערכות התאורה ולצידם קביעת מקומות חניה, מיקום מערכות הנדסיות הקצאת שטחים לגינון, נטיעות ושטילות, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף.

ב. תקנון אשר יגדיר את העקרונות החזותיים והתפעוליים של האתר וייקבע בין היתר את האופי החזותי של המבנים, חומרי הגימור המותרים בו ואת סמיכות התנועה הפנימיות.

15. התכנית: תכנית מספר: ג/ 8651

16. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

17. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית שהמועצה איזורית חייבת בביצוען או מומכת לבצען על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות.

18. המועצה: מועצה איזורית גליל עליון.

פרק ד' - רשימת תכליות:

30. אזור מגורים:

השטח הצבוע צהוב בתשריט מטרותו העיקרית היא מגורים. ליישום מטרה עיקרית זו מותרת באזור זה בניה בכפוף למגבלות המפורטות בס' 40, עבור התכליות המפורטות להלן:
מגורי אוכלוסיית הישוב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, שרותי קהילה של הקיבוץ, מוסדות חינוך מקומיים, מועדונים לשירות הקהילה, מתקניי לצרכי שמירת בטחון הישוב וחדרי אירוח ואיכסון. כמו כן תותר באזור זה הקמת מבנים למטרות מתן שירות לתכליות אלו, סלילת שבילים ודרכים פנימיות, והתקנת מתקני גן ומשחק.

31. אזור מבני משק:

השטח בצבוע חום מותחם בירוק בתשריט, מטרותו העיקרית היא עבור מבני משק. תותר בניה ליישום מטרה עיקרית זו באזור המיועד לבניה וכל הקשור לפעילויות אלה: מבנים לאיכסון מבני משק, חממות, תחנת תדלוק משקית, בית גידול, מערכי אריזה, חדרי קרור, בנייני מלאכה והחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, גנרטורים וכן כל הדרוש לפעילות כולל מקומות לפעילות ויישום מטרה זו. (בכל מקרה לא תוקם בישוב יותר מתחנת תדלוק אחת).

32. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בסגול מטרותו העיקרית היא עבור התעשייה. תותר בניה ליישום מטרה עיקרית זו באזור המיועד לבניה וכל הקשור לפעילויות ספורט מפעלי תעשייה ומלאכה, תחנת דלק לצרכי הישוב בלבד, מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחובות וחניות. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מטר לאזור מגורים. כל היתר בניה יחוייב בהסכמת המשרד לאיכות הסביבה, וכן הרחבתו תחוייב בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

33. אזור ספורט:

השטח הצבוע בירוק ומותחם בחום בתשריט מטרותו העיקרית היא עבור ספורט. תותר בניה ליישום מטרה עיקרית זו באזור המיועד לבניה וכל הקשור לפעילויות ספורט: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדור-סל, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט על כל סוגיה.

34. פרטי פתוח:

השטח הצבוע בירוק ומותחם בירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח. כל בניה באזור זה אסורה למעט מתקני חוץ ומשחק, גינון, אספקת מים, חשמל, ניקוז וביוב.

35. שטח עבור דרך חירום:

השטח הצבוע בירוק כזה משמש כדרך פרטית למעבר רכב חירום, רכב שרות ורכבים פרטיים, לפי קביעת הקיבוץ ופרוט בשלטי הכניסה אל הדרך. יורשו לעבור בדרך ולחנות בצידה רכבי חרום ושרות: אמבולנס, כיבוי אש רכב בטחון, פינוי אשפה וכיו"ב, הכל כפוף להנחיות ואישור הישוב.

36. חניות ודרכים מוצעות:

א. השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המיועד לדרכים וחניות וחניה ציבורית, ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה.

ב. התחברות הדרך לכביש מס' 99 תעשה ע"פ הנחיות מע"צ באישורו ובתאום עימו.

37. אזור תעלות מים ונחל:

השטח הצבוע תכלת בתשריט מטרתו העיקרית היא תיחום השטח של תעלות השרות. השטח המוגדר כתעלה על פי שתי גדות התעלה כפי שמסומנים בתשריט. איזור המיועד להבטחת זרימתם התקינה של המים ומגבלות הבניה והתכנון לגביו כפופים להנחיות של הרשות הממונה. כל תכנון, בניה או התערבות בנעשה בתעלה, יעשה בתאום ובאישור רשות הניקוז ומנהלת הכנרת. כל היתר בניה בסמוך לתעלה תלווה בתכנית נופית אשר תוכן ע"י האדריכל.

38. אזור שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע חום בתשריט מטרתו העיקרית היא עבור מבני ציבור. תותר בניה לישום מטרה עיקרית זו באזור המיועד לבניה וכל הקשור לפעילויות אלה: מבני שירות לקהילה, אולמות כינוסים ושירותים לציבור בהתאם לדרישות המקום ובמידה והם דרושים לקיום פעילות ציבורית על כל סוגיה.

39. איזור שטח חקלאי:

השטח הצבוע פסים ירוקים בתשריט הינו שטח חקלאי. מגבלות השימוש בקרקע תהיינה עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

פרק ג' - הוראות כלליות

19. מתן היתרי בניה:

אישור תכנית הבינוי ונספחיה, המפורטים בתכנית זו, ע"י הועדה המקומית והתאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים ע"פ תכנית הבינוי ונספחיה. באזורים השונים כל אזור ותכנית בינוי שלו בלי תלות בתכניות הבינוי של האזורים האחרים.

20. ניקוז:

ניקוז שטח התכנית יעשה לפי תכנית הפיתוח אשר תוגש לוועדה המקומית לאישור כנספח לתכנית הבינוי, אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי רקרע מתאימים, תעלות פתוחות לצידו הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור התכנית ע"י הועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האזורית ומנהלת הכנרת. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא תורשה עשית כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.

21. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביו בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות, מנהלת הכנרת ורשת הניקוז. תכנית ביוב של כל השטח תהיה נספח לתכנית הבינוי ותואשר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה, הבריאות ומנהלת הכנרת.

22. מים:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בהתאם לתכניות הבינוי. באישור מנהלת הכנרת ונציבות המים כדי לקבל הקצאת מים לשימוש. מים לשתייה יטופלו עפ"י הנחיות משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

23. סילוק אשפה:

באזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה לפי הנחיות המועצב האזורית גליל עליון, האחראית לפינוי. כל האשפה תאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התבאורה של המועצה והמשרד לאיכות הסביבה. ריכוז באשפה באחריות קיבוץ דן. פינוי האשפה באחריות המועצה.

24. חניית ודרכים:

- א. תותר תנועת רכב מוטורי בתחום התכנית אלא באיזור המוגדר כדרך וחניה ולמעט תנועה של רכב חירום ורכב שרות בדרכים המוגדרות כדרך חירום והמיועדות לתנועת כלי רכב המוגדרים בתכנית זו בסעיף 35.
- ב. תכנית הבינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בתחום התכנית.
- ג. החניית רכבים תותר אך ורק באזורים המיועדים לחניה בתכנית זו ו/או בתכנית הבינוי. מקומות החניה בתחום התכנית כולה ובתחום כל האזור ואזור תקבע בתכנית הבינוי אך בשום מקרה לא קטן מהנדרש ע"פ תקן החניה המוגדר בתקנון והבניה תשמ"ג 1983.

25. תקשורת:

תכניות מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי. לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טליוזיה ומחשבים יותאמו עם "בזק".

26. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין היתל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרשת מתח גבוה	2.0 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים.
מקו מתח עליון עד 110-150 ק"ו	9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטרים מכבלים אילו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. כל מערכות החשמל במתח נמוך בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ותונח ע"פ הוראות התקנים והבנינים הקיימים ובאישור הרשויות המתאימות.

27. מקלטים ומיגון:

- א. רמת המיגון, אופיה ופרטיה על פי דרישות פיקוד העורף.
- ב. המקלטים ימוקמו לפי הנחיות פיקוד העורף וניתן יהיה להקים בכל איזורי התכנית למעט באיזור הדרכים, החניות וערוצי הנחל.

28. הפקעות לצרכי הציבור:

השטחים לצרכי הציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כחוק וירשמו על פי סעיף (א) לחוקת התכנון והבניה ופקודת הקרקעות/רכישה לצרכי ציבור 1943.

29. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

40. טבלת שטחים ואזורים, יעודי קרקע וזכויות בניה:

האזור	גודל שטח בדונם	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					
		צדדי	אחורי	קדמי	קומות מעל למפלס הכניסה	קומות מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שדות	לכסוי קרקע תכנית קרקע	סה"כ % בניה
מגורים	200.0	5	10	10	8 מ'	5 מ'	15%		15%	15%
מבני משק	40.0	5	5	5	12 מ' לפי דרישה	3 מ'	30%	10%	30%	40%
תעשייה	35.0	5	5	5	12 מ'	3 מ'	50%	30%	50%	80%
מבני שירות ונופש	25.0	5	10	20	12 מ'	3 מ'	15%	5%	20%	20%
שטח למבני ציבור	2.0	5	10	20	12 מ'	3 מ' *	20%	5%	20%	25%
דרך מוצעת	18.0									
פרטי פתוח	13.0									
תעלת מים ונחל	7.0									
דרך חרום	30.0									
חקלאי	10.0									
סה"כ	380.0									

* גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליך משק או תעשייה. הועדה תהיה ראשית להגביל את הגובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה.

.../.

41. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית: **היבוע דו**

חתימת המתכנן: **א. ב. תכנון**
חבר קיבוצי לאדריכלות,
י"ע תל אביב, בע"מ
שכונת גיל עליון

הזק תכנון ולבניה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
הגליל העליון	
הבניה	מס. 8651
הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה	
עם המלצה לשחן חוקר	
בתאריך	29/7/96
יושב ראש הועדה	מזכרס הועדה